Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 21.06.2013, 20.09.2013 bzw. 20.12.2013, in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548) m.W.v. 20.09.2013, der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509), sowie der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 15.01.2011 (GVBl. I, S. 46, 180).

Textliche Festsetzungen

Anmerkung: Die mit der 2. Änderung geänderten oder ergänzten Festsetzungen und Hinweise werden in Klammern aufgeführt. Die nicht geänderten oder ergänzten Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans "Kraftwagenbetrieb Wetterau und angrenzende Gewerbegebiete" gelten auch für den Bereich der 2. Änderung unverändert.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 *(ersetzt für den Änderungsbereich die ursprüngliche Festsetzung 1.3)*

Die Firsthöhe darf 7,50 m nicht überschreiten. Als Bezugshöhe ist das Mittel zwischen tal- und bergseitigem Anschnitt des natürlichen Geländes zu Grunde zu legen. Auf dem Übungshof kann als Nebenanlage ein Feuerwehr-Übungsturm mit einer zulässigen Gebäudeoberkante von 15 Meter über der Bezugshöhe errichtet werden. Überschreitungen für technische Anlagen wie Antennen sind zulässig.

1.2 *(ersetzt für den Änderungsbereich die ursprüngliche Festsetzung 1.4)*

Mit der Festsetzung von Flächen für Stellplätze werden zusammenhängende größere Stellplatzflächen zeichnerisch gesichert. Im Übrigen gilt § 23 Abs. 5 BauNVO, wonach auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und in den Abstandsflächen Stellplätze zulässig sind. Klargestellt wird, dass darüber hinaus Stellplätze in den überbaubaren Grundstücksflächen angelegt werden können. Eine direkte Zufahrt zu den Stellplätzen von der öffentlichen Verkehrsfläche ist nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

1.3 *(ersetzt für den Änderungsbereich die ursprüngliche Festsetzung 1.5)*

Nebenanlagen in Form von Gebäuden oder Gebäudeteilen sind in den nicht überbaubaren Flächen zulässig, soweit hiervon Flächen oder Maßnahmen der Grünordnung nicht berührt werden. Ein Übungsturm mit einer Grundfläche von unter 25 m² und einer Höhe gem. Festsetzung 1.1 ist eine Nebenanlage in diesem Sinne. (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs.5 BauNVO)

2. Planungsrechtliche Festsetzungen zur Landschaftsplanung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a + b BauGB

2.1 *(ersetzt für den Änderungsbereich die ursprüngliche Festsetzung 2.4)*

Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen sind zu begrünen und mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. In der zeichnerisch gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Gehölze zur erhalten und zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Bei Neupflanzungen sind die Pflanzlisten des rechtskräftigen Bebauungsplans Kraftwagenbetrieb Wetterau zu beachten.

2.2 *(ersetzt für den Änderungsbereich die ursprüngliche Festsetzung 1.6)*

Die in der Planzeichnung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zum Erhalt festgesetzten Bäume an der Niddastraße sind zu sichern und bei Abgang zu ersetzen. Bei Neupflanzungen sind die Pflanzvorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans Kraftwagenbetrieb Wetterau zu beachten.

2.3 Ergänzend zu den zum Erhalt festgesetzten Bäumen ist je fünf Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Bereits gepflanzte Bäume im Bereich von Stellplätzen sind zu erhalten und zu pflegen und können auf die festgesetzte Mindestbepflanzung angerechnet werden.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

3.1 *(ergänzt für den Änderungsbereich die ursprüngliche Festsetzung 2.2)*

Ausdrücklich ausgenommen von den Regelungen zur Flächenbefestigung von Stellplätzen und deren Zufahrten sind die Bereiche für die Feuerwehr.

4. Allgemeine Hinweise

4.1 *(ergänzt für den Änderungsbereich die ursprüngliche Festsetzung 3.2)*

Das Plangebiet liegt zusätzlich in der Zone I des "Oberhessischen Heilquellenschutzgebietes" (Verordnung vom 7.2.1929). Danach sind Bohrungen und Aufgrabungen über 5 m Tiefe genehmigungspflichtig.

4.2 *(ersetzt für den Änderungsbereich die ursprüngliche Festsetzung 3.5)*

Es wird darauf hingewiesen, dass für den Änderungsbereich in Bezug auf die im rechtskräftigen Bebauungsplan Kraftwagenbetrieb Wetterau eingetragene Richtfunktrasse der Telekom keine Einschränkungen bestehen, da derzeit kein Richtfunk betrieben wird. Dies gilt ausdrücklich auch für den geplanten Übungsturm mit ca. 15 m Höhe.

4.3 *(ersetzt für den Änderungsbereich die ursprüngliche Festsetzung 3.6)*

Nach Bundesfernstraßengesetz dürfen Bauwerke, die ganz oder teilweise über Erdgleiche liegen, in der zeichnerisch festgesetzten Bauverbotszone an der B 275, nicht errichtet werden.

Anlagen der Außenwerbung sind nur an Stätten der eigenen Leistung zugelassen. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht, Laserlichtanlagen, Lichtanlagen, die in den Himmel strahlen sowie bewegliche Schaubänder sind nicht zulässig.

Auf mögliche, von der Bundesstraße 275 ausgehende Emissionen wird hingewiesen. Von dem Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement werden keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas-und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt übernommen.

4.4 *(ersetzt für den Änderungsbereich die ursprüngliche Festsetzung 3.7)*

Für die im Änderungsbereich befindlichen Kabel der OVAG sind, sofern sie nicht in öffentlichen Flächen liegen, Schutz-und Arbeitsstreifen von 2,50 m Breite, die nicht überbaut werden dürfen, einzuhalten. Es muss sichergestellt sein, dass die OVAG oder deren Beauftragte die Grundstücke zur Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung jederzeit betreten und hierfür die notwendigen Arbeiten ausführen können.

In den Bereichen, in denen Bepflanzungen vorgesehen sind, sind vorhandene bzw. geplante Kabel durch geeignete Maßnahmen zu schützen sind. Insbesondere sind die vorhandenen Straßenbeleuchtungseinrichtungen zu berücksichtigen.

Für die im Plangebiet vorhandene und nachrichtlich in die Planzeichnung übernommene 20kV-Freileitung ist eine Schutzstreifenbreite für Gebäude von je 7,50 m links und rechts der Leitungsachse sowie 3,00 m über den Mast hinaus einzuhalten. Innerhalb des Schutzstreifens dürfen nur niedrig wachsende Bäume und Sträucher angepflanzt werden, die im ausgewachsenen Zustand nicht näher als 2,50 m an das Leiterseil bei größtem Durchhang heranreichen.

Bei Tiefbauarbeiten in Mastnähe (ca. 10,00 m um den Maststandort) müssen ggf. entsprechende Maßnahmen zur Mastsicherung vorgenommen werden.

Baumaßnahmen und Tiefbauarbeiten im Bereich von vorhandenen Versorgungsanlagen sind grundsätzlich mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

4.5 Es wird darauf hingewiesen, dass nach vorliegenden Unterlagen im Feld „Düppler Schanze", welches das Plangebiet überdeckt, Bergbau umgegangen ist. Die genaue Lage und der Umfang der bergbaulichen Tätigkeiten sind nicht bekannt. Aufgrund der Hinweise wird empfohlen, bei Aushubarbeiten auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten und sich ggf. mit den zuständigen Behörden zum weiteren Vorgehen abzustimmen.

4.6 Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs ist die Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge zu gewährleisten. Für den Einbau von Hydranten sind die entsprechenden DIN-Vorschriften und Regelwerke einzuhalten.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 28.08.2013.

Florstadt, den 29.08.2013 Siegel

Unger, Bürgermeister

Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.12.2013 bis einschließlich 24.01.2014.

Florstadt, den 10.12.2013 Siegel

Unger, Bürgermeister

Als Satzung beschlossen gem. § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 26.02.2014.

Florstadt, den 27.02.2014 Siegel

Unger, Bürgermeister

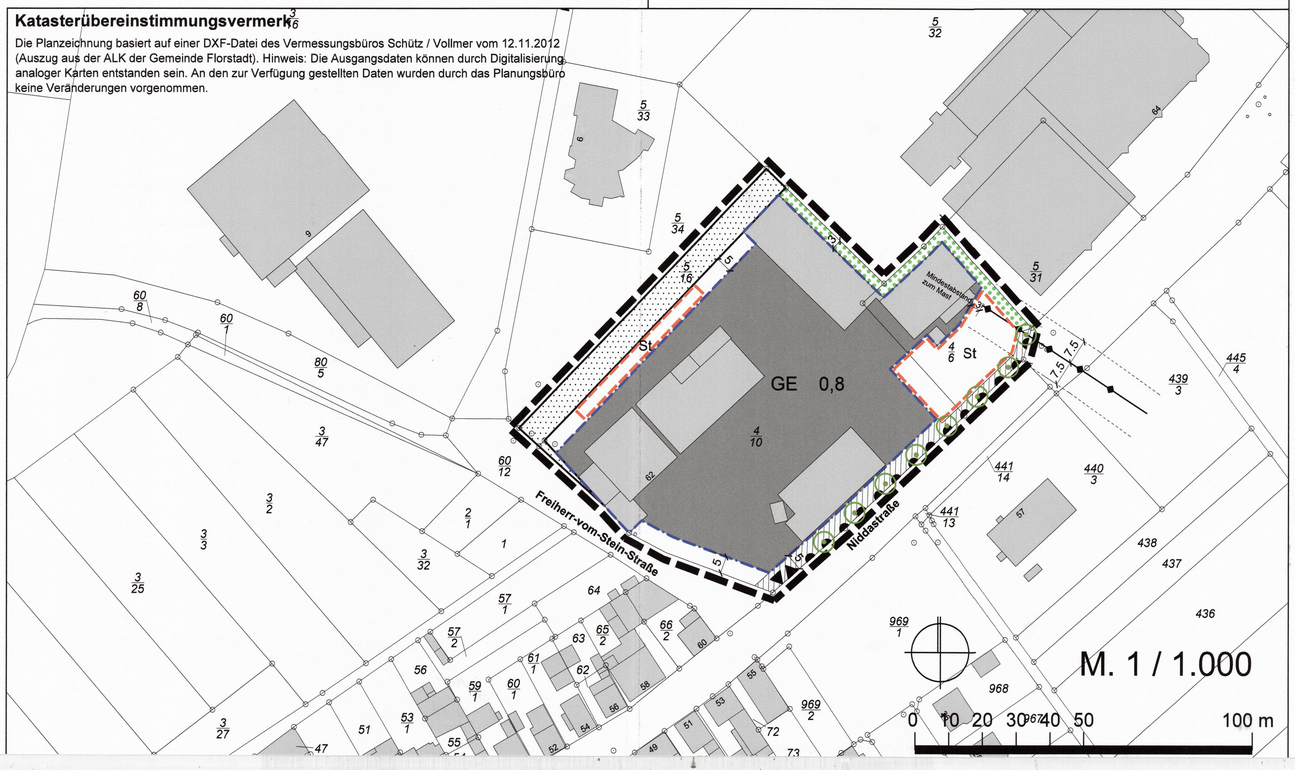
Der Satzungsbeschluss wurde am 28.03.2014 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Mit der Vollendung der Bekanntmachung wurde die Bebauungsplanänderung rechtskräftig.

Florstadt, den 31.03.2014 Siegel

Unger, Bürgermeister

Katasterübereinstimmungsvermerk

Die Planzeichnung basiert auf einer DXF-Datei des Vermessungsbüros Schütz / Vollmer vom 12.11.2012 (Auszug aus der ALK der Gemeinde Florstadt). Hinweis: Die Ausgangsdaten können durch Digitalisierung analoger Karten entstanden sein. An den zur Verfügung gestellten Daten wurden durch das Planungsbüro keine Veränderungen vorgenommen.

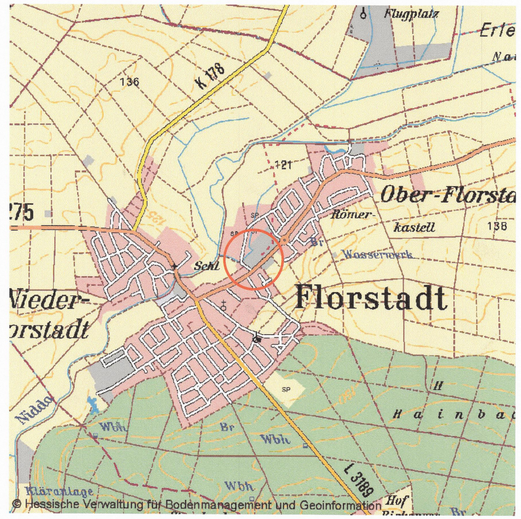


Zeichenerklärung

- GE — Gewerbegebiet
- 0,8 — Grundflächenzahl
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Ein- und Ausfahrt
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Bauverbotszone
- Versorgungsleitung - Hochspannungsleitung
- Baumerhalt
- Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- St — Flächen für Stellplätze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- vorhandenes Gebäude
- vorhandene Flurstücksgrenze

Florstadt - Nieder-Florstadt

2. Änderung in einem Teilbereich des Bebauungsplans „Kraftwagenbetrieb Wetterau"



Büro Dr. THOMAS
Stadtplaner + Architekt AKH
Ritterstr. 8, 61118 Bad Vilbel
TEL.: 06101/582106
FAX: 06101/582108
Mail: info@buerothomas.com
www.buerothomas.com

STAND: Februar 2014